

ESPACIO ABIERTO

Vivienda, el suelo es clave

Ricardo Abuauad

Decano
Campus Creativo
UNAB y profesor UC



El acceso a la vivienda está en crisis: los permisos de edificación de ese rubro se desplomaron a su mínimo histórico en julio. La Región Metropolitana enfrenta un vencimiento masivo de los permisos ya otorgados, un 41% del total de las obras en la capital, la cifra más alta de la historia. En la última década, los precios de la vivienda han aumentado un 85%, mientras que los salarios solo se han reajustado en un 20%. ¿Dónde está la clave de este desacople entre la necesidad de los chilenos de tener un hogar, y su capacidad de alcanzar ese sueño?

Este mes se publicó el segundo informe “Vivienda asequible: hablemos del precio” del Centro UC de Políticas Públicas y la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, junto a Toctoc. Sus conclusiones son claras.

El costo de los proyectos inmobiliarios de departamentos en Santiago creció de 51,8 UF/m² al principio de la última década, a 66,9 UF/m² al final de ella, y lo que más influye en ese aumento es el costo de materiales y el de terrenos. En el decenio 2012-2022, el terreno de los proyectos aumentó su precio en 62,5%, lo que hace que casi el 30% del aumento de costo de los proyectos inmobiliarios se explique por el valor creciente del suelo (mientras que el costo de mano de obra y la utilidad proyectada disminuyen). Esto es grave para quien quiera acceder a una vivienda hoy: un aumento de 1 UF/m² en el costo del terreno se relaciona con un alza de 1,77 UF/m² para el comprador.

Por supuesto, el aumento del valor del suelo no explica por sí solo el alza de precios, influyen las normas más exigentes, el costo de construcción, el aumento de impuestos y el deterioro en las condiciones financieras. Pero de este estudio se desprende que contar con más y mejor suelo es indispensable para que los valores se hagan más accesibles.

¿Cómo? Lo primero: que la elaboración de planes reguladores (¿Maipú?) tenga en cuenta este factor cuando asigne condiciones de edificación a terrenos bien ubicados, cercanos al metro, que deben permitir densidades que los pongan al alcance de muchas familias. Pero también hacer disponible los suelos hasta ahora en manos de reparticiones del Estado, cuya transferencia se ha iniciado pero que debe acelerarse. Por supuesto, mejorar las herramientas para proyectos urbanos completos, con mecanismos para acceder al suelo y dotarlo de valor a través de equipamiento y servicios. Y, tal vez lo más importante, recordar la promesa de pensar el suelo en conjunto con la movilidad, fomentando que los grandes ejes de transporte (trenes, carreteras, metro), dentro y fuera de las ciudades, se transformen en corredores habitados con mayores densidades, aprovechando su inmejorable conectividad.

Nada de esto es instantáneo, pero la necesidad lo exige. La incidencia creciente del valor del suelo en el precio de la vivienda es innegable, y obliga a una discusión sobre cambios profundos en la manera en que pensamos ciudades y territorios. Nuevos suelos, mejores suelos, para hogares al alcance de todos.